

Stuttgart, 16.10.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Im Laihle - Stadtteilzentrum (Bo 115) im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Botnang	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	13.11.2018 13.11.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.11.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Im Laihle - Stadtteilzentrum (Bo 115) im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang ist gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf der Titelseite der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. August 2018.

Begründung

Planungsziel

Der Bereich um das Ladenzentrum in der Leharstraße mit den angrenzenden Verkehrsflächen sowie das Grundstück der katholischen Kirche mit Kirche und Kindergarten soll neu geordnet und aufgewertet werden.

Das seit vielen Jahren teilleerstehende Ladenzentrum im Botnanger Nordosten kann seiner Versorgungsfunktion nur noch sehr eingeschränkt nachkommen. Zudem ist das in die Jahre gekommene Gebäude nicht mehr zeitgemäß und kann den heutigen Anforderungen als Stadtteilzentrum nicht gerecht werden.

Die Christus-Erlöser-Kirche östlich des Ladenzentrums wird nach Aussage der römisch-katholischen Gesamtkirchengemeinde Stuttgart nur noch selten besucht und hat an Bedeutung als Begegnungsstätte verloren. Ziel der Planung ist es, ein attraktives und funktionsgerechtes Stadtteilzentrum zu schaffen, das die Nahversorgung sichert und eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet sowie soziale Begegnungsräume schafft. Attraktive Wegeverbindungen sollen die Vernetzung in der Nachbarschaft sowie zum naheliegenden östlichen Erholungsraum bei den Talwiesen/Metzgerbach sichern.

Um die städtebaulichen und funktionalen Defizite zu beheben und ein attraktives Stadtteilzentrum zu schaffen, soll das Quartier durch eine zusammenhängende Planung grundsätzlich neu geordnet werden. Eine städtebauliche Vorstudie wurde vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung an das Internationale Stadtbauatelier (ISA) vergeben. Vorgesehen ist demnach im westlichen Bereich die Schaffung eines Platzes als Quartierstreif mit urbanem Charakter, bestehend aus Supermarkt, Drogeriemarkt, Dienstleistern, Ärztehaus und Wohnungen. Der östliche Bereich beinhaltet einen Kindergarten, Pflegeeinrichtungen, ein Begegnungszentrum, einen Andachtsraum sowie Wohnungen. Bezüglich der Wohnungen ist ein Gemenge aus freiem, Mehrgenerationen-, behindertengerechtem und betreutem Wohnen geplant. Beide Bereiche sollen mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Zwei Varianten der Studie kamen in die nähere Auswahl:

Variante 1A - Platz mit Aussicht (Anlage 3)

Schaffung eines Quartierstreifs mit urbanem Charakter durch eine städtebauliche Neuordnung. Öffnung des Platzes nach Osten mit einer großzügigen Freitreppe. Dadurch, dass Teile des Kirchengrundstückes von Bebauung freigehalten werden, entsteht ein Blickkorridor auf den gegenüber liegenden grünen Hang. Die Bebauung um den Platz soll Supermarkt, Apotheke, Bäcker/Café, Dienstleistungen und Wohnungen beinhalten. Auf dem Kirchengrundstück sollen Kindergarten, Seniorenwohnungen und freie Wohnungen entstehen.

Variante 2 - Zentrum Kompakt (Anlage 4)

Schaffung eines Quartierstreifs mit urbanem Charakter durch städtebauliche Neuordnung. Öffnung des Platzes nach Süden. Nördlich des Platzes grenzt ein kompakter Stadtbaustein, in dem sich Supermarkt, Dienstleistungen, Gemeindsaal und eine Tiefgarage befinden soll. Auf dem Kirchengrundstück sollen Kindergarten, Seniorenwohnungen, Familienwohnungen und gehobenes Wohnen entstehen.

Zurzeit wird mit der Katholischen Kirche ein Wettbewerb vorbereitet, der bezüglich des Entwurfes offen ist. Die Kirche wird die Vorgaben zum Raumprogramm definieren und bevorzugt die Variante 2.

Das Wettbewerbsergebnis wird in den Bebauungsplan einfließen.

Das derzeit geltende Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan „Laihle“ aus dem Jahre 1967 (1967/115) bestimmt, der für den westlichen Teil, dem Bereich des bestehenden Einkaufszentrums, ein Sondergebiet - Ladengebiet mit Zulässigkeit von Läden, Büros und Wohnungen für Betriebsangehörige - gemäß § 11 BauNVO festsetzt. Der östliche Teil ist als Gemeinbedarfsfläche für die katholische Kirche und Kindergarten festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der beiden Bereiche, die keine Wohnnutzung zulässt, sowie zur Sicherung und Realisierung der Planungsziele ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die 2017 vom Internationalen Stadtbauatelier erstellte Studie soll Grundlage für den neuen Bebauungsplan sein. Auf Grundlagen dieser Studie werden von den Einzeleigentümern Hochbauwettbewerbe durchgeführt. Die aktuellen Zielvorstellungen der Stadtverwaltung sind u. a.:

- eine zeitgemäße Neuordnung und Modernisierung,
- die Schaffung von attraktivem Wohnraum,
- die Gewährleistung der Nahversorgung,
- eine Neuüberplanung des Versorgungszentrums, inkl. Errichtung von Wohnungen in Kombination mit Läden und Arztpraxen in Verbindung mit einer neuen Baukörperkonfigurierung auf einem möglicherweise größeren Grundstück,
- eine Neuüberplanung des Kirchengrundstücks, die einen Gemeindesaal, eine Kindertagesstätte mit 3-4 Gruppen mit Außenspielfläche und einem Mehrzweckraum sowie eine stationäre Einrichtung für bis zu 24 Menschen mit Behinderung umfasst,
- eine Aufwertung des öffentlichen Raums,
- die Schaffung eines attraktiven Freiraums zwischen den angedachten Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen Situation sowie der vorhandenen Vegetationsbestände.

Diese sollen die Basis für die weiteren Überlegungen bilden und werden als „Allgemeine Ziele und Zwecke“ (Anlage 1) im Aufstellungsbeschluss definiert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt das komplette Gebiet als bestehende Wohnbaufläche dar. Die geplanten Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Im Laihle - Stadtteilzentrum (Bo 115) im Stadtbezirk Stuttgart-Botnang wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen (siehe § 13a BauGB).

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich derzeit noch nicht beziffern.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

700/2017 - Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion

957/2017 - Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. August 2018
3. Variante 1A - Platz mit Aussicht
4. Variante 2 - Zentrum Kompakt

<Anlagen>